



# **Novos espaços urbanos e velhas desigualdades**

**Frederico Poley Martins Ferreira<sup>1</sup>**

## **Resumo**

Este trabalho tem como objetivo analisar alguns aspectos do processo de evolução urbana do município de Palmas Tocantins. Dadas as características iniciais da cidade, que foi criada a partir de um plano urbanístico pré-concebido, o desenvolvimento e a apropriação dos espaços urbanos têm se dado de forma incontrolada e excludente. São analisadas a concentração da propriedade imobiliária e a evolução da ocupação do município em três anos distintos 1991, 1996 e 2000.

**Palavras-chave:** Palmas, evolução, urbano, exclusão.

---

<sup>1</sup> Professor da Universidade Federal do Tocantins , Professor do Mestrado em Ciências do Ambiente - Doutor em Demografia, Mestre em Planejamento Urbano. Endereço: Rua Francisco Feio 43, apto 201, Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CEP. 30430-310.

---

## **New urban spaces and old inequalities**

### **Abstract**

This paper has as aim to analyze some aspects of the process of urban evolution of the city of Palmas (TO). Given the specific characteristics of the city, who was born planned, the creation and appropriation of the urban spaces have developed of uncontrollable and exclusive form. The concentration of the real state property and the evolution of the occupation in three distinct years, 1991, 1996 and 2000, are analyzed..

**Key-words:** Palmas, evolution, urban, exclusion

## Introdução

O processo de ocupação de novas áreas da Amazônia Legal Brasileira tem se dado basicamente através do desenvolvimento e surgimento de novas cidades. Existem vários fatores e causas que explicam esse fenômeno, no entanto e de forma geral, as chamadas frentes de ocupação (agrícola, pecuária, mineral, madeireira, etc...)<sup>2</sup> merecem destaque. Normalmente, as frentes se caracterizam, num primeiro momento, pela atração de grandes fluxos populacionais que rapidamente “incham” as pequenas localidades já existentes, ou criam novos núcleos urbanos. Esses aspectos geram impactos consideráveis na ocupação dos espaços, na demanda por serviços e na forma como as cidades se desenvolvem.

Dessa maneira e de acordo com Becker (2000), a Amazônia é a única região do país onde a população cresce em cidades com menos de 100.000 habitantes, sendo expressivo o crescimento de cidades com 20.000 e 50.000 habitantes. Tal processo, segundo ele, ocorre, sobretudo, nos estados de Rondônia, Mato Grosso, Tocantins e no leste do Estado do Pará. Adensamentos de novos núcleos se formam em torno de Belém, de Cuiabá, de Manaus, de São Luiz e nos estados de Rondônia e de Tocantins e no Sudeste do Estado do Pará.

Nesse sentido, o Estado do Tocantins pode ser considerado uma região de abertura relativamente antiga, cujo avanço da fronteira econômica ocorreu em meados das décadas de 60 e 70 do século passado, incentivada principalmente, pela construção da Rodovia Belém-Brasília.

Com a criação da nova capital, Palmas, foi gerada uma nova frente de ocupação na região central do Estado. Isso só foi possível devido aos empregos gerados pelas atividades relacionadas à construção da cidade e de sua infra-estrutura, além dos investimentos realizados na construção da Hidrelétrica de Luiz Eduardo Magalhães (Lageado) no Rio Tocantins, a partir da implantação do município.

---

<sup>2</sup> As chamadas frentes de ocupação que se expandem e se retraem no espaço atendendo à mudanças em seus elementos econômicos determinantes. No Brasil temos principalmente os seguintes tipos de frentes:

- Frentes de Pecuárias extensivas e de baixa produtividade
- Frentes de agricultura comercial, sendo caracterizada por políticas de incentivo governamental e de expansão da infra-estrutura.
- Frentes agrícolas de subsistência, caracterizada pela dinâmica demográfica e por fatores decorrentes do tipo de desenvolvimento que prevalece.
- Frentes de exploração mineral, aberta principalmente por garimpeiros de ouro, cassiterita e pedras preciosas

Todos esses aspectos acarretaram intensos fluxos migratórios, principalmente originários do meio norte brasileiro (Estados do Maranhão, Piauí, sul do Pará) e do próprio Estado de Goiás.

Da mesma maneira que nas frentes de ocupação do restante da Amazônia, observou-se em Palmas e nos municípios ao seu redor, durante os anos 90, elevadas taxas de crescimento populacional. Sendo que, atualmente, tal crescimento começa a apresentar elementos que já indicam um declínio em seu ritmo.

Similarmente ao que foi observado em outras regiões da Amazônia, cujos recursos naturais tornaram-se escassos, fazendo com que a população mudasse à procura de novas oportunidades econômicas, Palmas tem chegado no limite de sua capacidade de absorção de população.

De uma maneira geral, o município ainda não conseguiu consolidar investimentos industriais, a maioria dos empregos públicos já foi ocupada, as obras de engenharia de maior porte foram concluídas e as terras urbanas apropriadas. Dados esses aspectos, muitos ainda procuram Palmas, porém com poucas perspectivas de fixação.

Assim, ao serem analisados os dados populacionais, pode-se observar que Palmas, desde sua criação em 1989, tem apresentado elevadas taxas de crescimento, tanto em termos relativos, como absolutos (vide Tabelas 1 e 2).

**Tabela 1:** Distribuição populacional – Palmas/TO  
1991 - 2004

	1991	1996	2000	2004*
Urbana	19.246	82.535	134.179	-
Rural	5.088	3.581	3.176	-
Total	24.334	86.116	137.355	187.639

\* Estimativas populacionais Repasse do FPM, IBGE, 2004

Fonte: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem 1996.

Entre 1991 e 1996 o município apresentou um surpreendente incremento populacional de mais de 28 % ao ano, entre 1996 e 2000 essa mesma taxa cai para 12,38%, porém num contexto onde a população absoluta era maior (vide Tabela 1). De uma forma geral, as projeções de população já indicam um arrefecimento das taxas de crescimento, mesmo que ainda apresentando índices bastante elevados. De qualquer maneira, no ano 2000, Palmas já pode ser considerada uma cidade de porte médio com mais de 120.000 habitantes.

**Tabela 2:** Taxas de Crescimento Populacional – Palmas/TO

Ao ano (%)			
1991 - 2004			
	91/96	96/00	00/04*
Urbana	33,80	12,92	-
Rural	-6,78	-2,96	-
Total	28,76	12,38	8,11

\* Estimativas populacionais Repasse do FPM, IBGE, 2004  
 Fonte: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem 1996.

No que se refere ao desenvolvimento da cidade em termos populacionais, deve-se atentar mais para ritmo acelerado de crescimento do que especificamente para o número total de habitantes. Normalmente, as elevadas taxas de aumento da população vêm acompanhadas, no mesmo ritmo, das mais diversas demandas que a cidade se propõe a suprir, como o emprego, a saúde, o lazer, a infraestrutura e a habitação. Porém, recorrentemente, os órgãos públicos responsáveis pela oferta desses serviços e infra-estruturas não conseguem atender às demandas na mesma velocidade em que elas surgem.

Todos esses aspectos adicionados ao fato de que Palmas foi concebida a partir da elaboração de um plano urbanístico, onde, a princípio, o controle e a manutenção da propriedade deveriam ser intensos, acabaram por determinar problemas e uma configuração intra-urbana característica. No entanto, Palmas com todas as suas peculiaridades, de uma forma ou de outra, não foge aos padrões tradicionais da urbanização brasileira, caracterizado por um modelo excludente da ocupação do espaço e que reforça a “periferização” das camadas mais pobres da sociedade.

### A cidade planejada

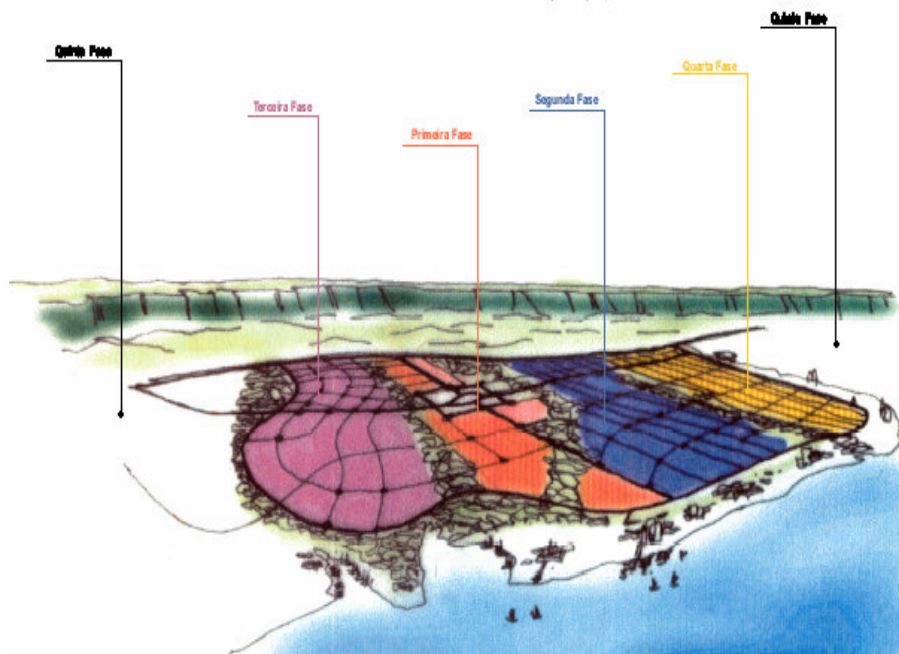
No momento em que foi desenhado, o município é dividido em quatro Regiões (Plano Básico, que posteriormente se torna Palmas Centro): Região Noroeste (Arno’s), Região Nordeste (Arne’s), Região Sudeste (Arse’s) e Região Sudoeste (Arso’s). Essas quatro áreas deveriam abrigar todo o desenvolvimento urbano de Palmas em seus primeiros anos de construção. (vide Mapa 1)

No entanto, da mesma forma que no Distrito Federal, Palmas concentrou, de imediato, os trabalhadores construtores da cidade e os

imigrantes mais pobres em regiões “fora” do Plano Diretor inicial. Sendo que, posteriormente, após uma primeira revisão, essas áreas passaram a fazer parte da área urbana oficial do município, sendo agrupadas e caracterizadas na lei do novo macro-zoneamento como sendo a Região Palmas Sul. (vide Mapa 1)

Palmas Sul surge composta pelas regiões de Taquaralto, as regiões das Aurenys (Aureny 1, Aureny 2, Aureny 3 e Aureny 4), Santa Bárbara, Irmã Dulce, Morada do Sol, etc... cujas áreas em que estão localizados, tinham como previsão de uso e ocupação somente na última fase de consolidação da capital.

**Figura 1:** Plano Diretor inicial (básico) de Palmas e fases previstas para ocupação do Município



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas, 2002

De acordo com a própria Prefeitura Municipal de Palmas (2002) a estratégia de implantação por etapas do plano básico, a partir do núcleo central, foi logo rompida pela pressão do mercado imobiliário. Os mecanismos de formação de preços e de acesso à terra dirigiram boa parte da demanda por moradia sobretudo para os bairros-satélites de Taquaralto e das Aurenys situados fora do plano básico.

Previa-se uma expansão controlada da mancha urbana de Palmas. Uma vez construído o sistema de transporte básico, a cidade iria crescendo do centro em direção norte e sul, abrindo-se quadras de acordo com as necessidades do crescimento populacional.

Porém, durante, seus dez primeiros anos o núcleo central de Palmas cresceu no sentido leste-oeste, contrariando as expectativas iniciais. Além disso, conviveu com uma série de ocupações e invasões na área de seu Plano Diretor inicial (compreendido nos limites da Região Palmas Centro) que, em sua grande maioria, foram retiradas

através de ações rápidas promovidas, principalmente, pelo governo estadual, no sentido de garantir o estoque de terras e sua valorização potencial e a não “favelização” da cidade.

Dessa maneira, áreas como as da Aurenys, e Taquaralto que não faziam parte do Plano Diretor original da cidade e o setor Norte, que mesmo fazendo parte do planejamento original recebeu as primeiras ocupações irregulares de Palmas, podem ser caracterizadas por abrigarem as populações urbanas de mais baixa renda. Essas áreas, em grande medida, foram e ainda são ocupadas de forma desordenada, possuindo elevadas taxas de crescimento e adensamento populacional.

### **As demandas urbanas**

Mesmo tendo sido previsto, nos primeiros anos da construção da cidade, um grande fluxo de migrantes, muitas das demandas não foram e ainda não são supridas, principalmente aquelas relacionados aos serviços: como creches, serviços de saúde, transporte, limpeza pública e lazer. Aquelas necessidades mais relacionadas à infraestrutura física como água, esgoto, eletricidade e telefonia ainda conseguem atender razoavelmente bem a população. Este tipo de infraestrutura, desde de sua instalação, foi dimensionada para suprir uma grande quantidade de pessoas.

Em todo esse processo, a terra e a moradia tornam-se casos especiais. Na implementação da cidade, não foram previstos mecanismos sociais e nem de mercado quanto à distribuição e disponibilidade de terras e habitações a custos compatíveis para as populações de baixa renda. A maior parte das terras pertencentes aos poderes públicos, num primeiro momento, é distribuída (por meio de doação ou vendidas a baixo custo) e num segundo momento vendidas, através de uma parceria entre o governo e uma empresa da iniciativa privada<sup>3</sup>, onde os preços são elevados e a oferta restrita. Já os programas habitacionais, em sua grande maioria, são os mesmos disponibilizados a partir de financiamentos e programas de habitação popular desenvolvidos por entidades do governo federal e instituições internacionais, como o Banco Mundial.

---

<sup>3</sup> Normalmente, desde o ano 2000 o processo de distribuição de lotes se dá através de licitações promovidas pela empresa Orla S/A que em parceria com o governo determinam as áreas a serem ocupadas. A empresa é responsável pela comercialização e o governo pela implantação da infra-estrutura.



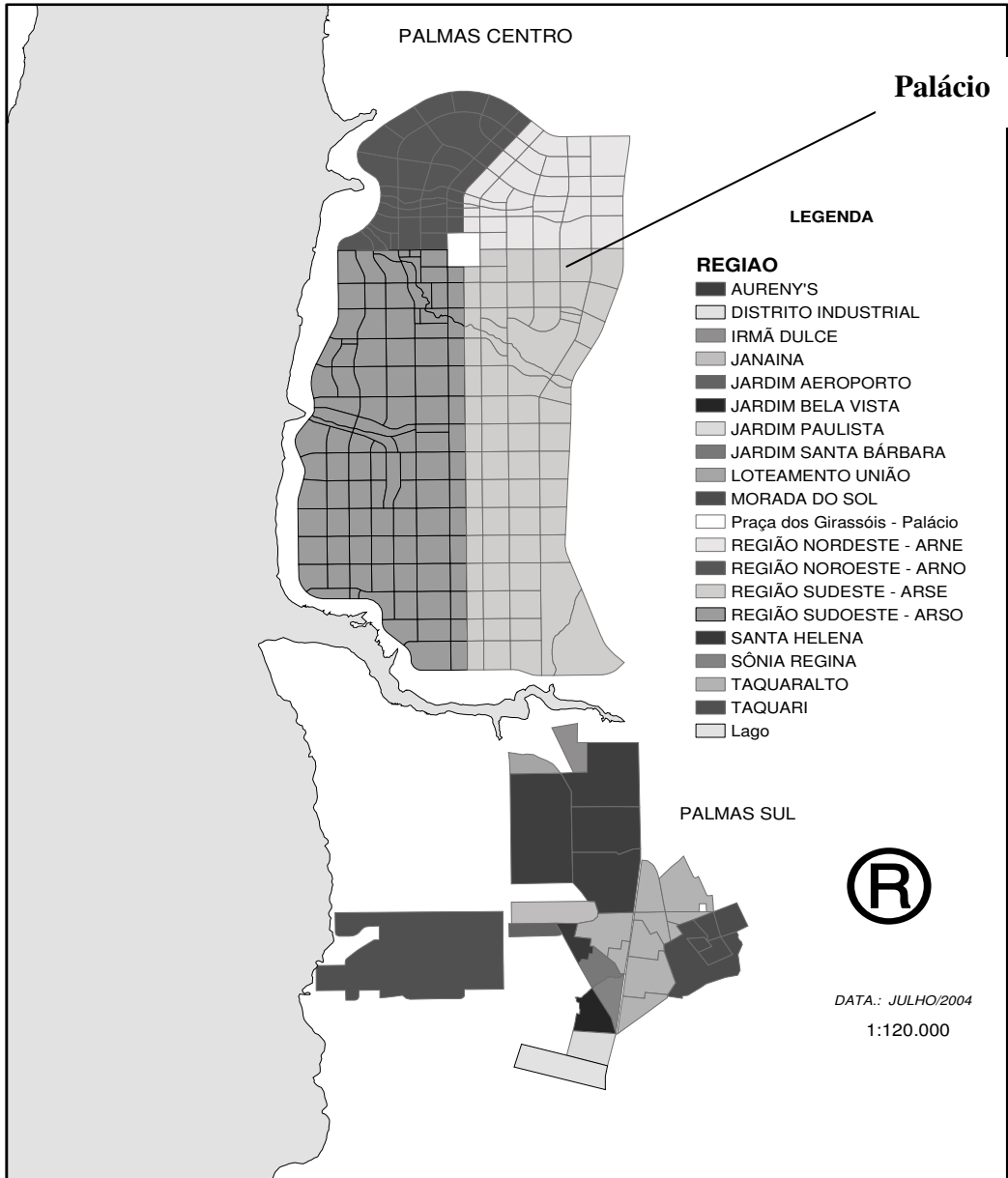
Esses aspectos aliados ao elevado ritmo do crescimento populacional configuram uma pressão sobre a demanda por habitação/terra, cujo mercado ou a oferta não são regulados estritamente pelas políticas públicas, sendo que no caso de Palmas, o componente empresarial ou de mercado tem sido o predominante.

É interessante observar que muitas áreas localizadas nas regiões mais centrais de Palmas e próximas ao futuro lago da Usina Hidroelétrica de Luiz Eduardo Magalhães foram cedidas em forma de pagamento para as empresas e empreiteiras responsáveis pela construção da infra-estrutura e dos prédios públicos do município.

Todos esses fatos têm levado a uma configuração urbana extremamente desigual que é refletida num forte processo de exclusão às áreas melhor servidas de infra-estrutura ou mais próximas do emprego, além da manutenção de grandes áreas destinadas à valorização não utilizadas ou sub-utilizadas.

Assim, de acordo com Villaça (1998), o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro x periferia. O primeiro, segundo ele, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda; e o segundo, subequipado e longínquo, é ocupada predominantemente pelos excluídos.

**Mapa 1**  
**Quadras de Palmas Centro e Sul**



Fonte: Instituto de Planejamento Urbano de Palmas, 2004



## A concentração fundiária

Um dos grandes determinantes no processo de ocupação do município é a disponibilidade de imóveis e a forma como estão sendo utilizados. Nesse sentido, a concentração da propriedade e sua destinação passam a ser variáveis fundamentais na compreensão da dinâmica urbana.

De acordo com Gonzáles (1985), o quadro físico urbano se expande para atender não só a uma demanda para uso efetivo, mas a uma demanda para reserva (especulação). Esta demanda, explica o autor, se expressa por uma população cada vez mais pobre e num movimento crescente na valorização dos imóveis, enfatizando as dificuldades de alojamento da população dados suas rendas e salários. Atendendo a esta demanda, diz ele, o quadro se produz e se reproduz, fundamentalmente, através da construção de infra-estrutura (redes e vias) e/ou de edificações e benfeitorias, em localizações e com distribuições determinadas.

Já tendo sido identificada uma elevada demanda por terra e moradia a partir das consideráveis taxas de crescimento populacional, a concentração da propriedade passa a ser outro aspecto fundamental à análise.

A melhor distribuição dos imóveis, em último caso, pode indicar que a demanda para os diversos usos está sendo atendida. Por outro lado, a maior concentração pode vislumbrar um cenário especulativo, que gera profundas consequências para a cidade.

Assim, a partir dos dados do Cadastro Multinialitário<sup>4</sup> de Palmas foi possível identificar a concentração da propriedade dos imóveis registrados junto à Prefeitura no final de 2003.

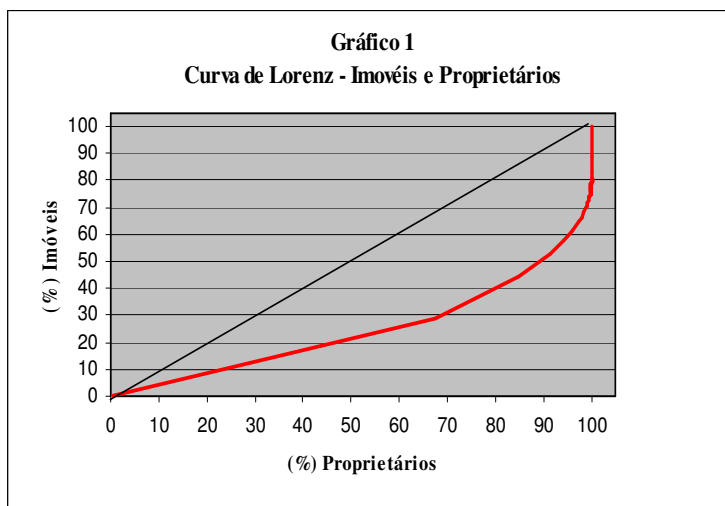
Nesse sentido, utilizou-se a curva de Lorenz que fornece um meio para visualizar e comparar a distribuição de recursos. No caso desse trabalho, ela nos mostra como um certo recurso (total de imóveis<sup>5</sup> em Palmas) é distribuído entre um certo grupo de pessoas, proprietários de imóveis (pessoas físicas e jurídicas) em Palmas, sendo que foram excluídos os imóveis públicos pertencentes à prefeitura e ao Estado.

---

<sup>4</sup> O Cadastro Multifinalitário foi feito pela Prefeitura Municipal de Palmas a partir do convênio Habitar Brasil/BIRD.

<sup>5</sup> Nesse caso estão incluídos todos os tipos de imóveis, residenciais, comerciais, lotes, áreas, etc...Sendo excluídos os imóveis públicos pertencentes ao Estado e ao Município.

Normalmente, as porcentagens do total de proprietários são representados no eixo horizontal do Gráfico I e a porcentagem dos imóveis no eixo vertical.



Fonte: Cadastro Multifinalitário de Palmas, Prefeitura de Palmas, 2003.

Dessa maneira, a partir dos dados do Cadastro aproximadamente 50% de todos os proprietários, possuem apenas 20% do total de imóveis existentes em Palmas e aproximadamente 90% dos proprietários eram donos de 50% dos imóveis. A curva de Lorenz estimada indica, que a propriedade não é equitativamente distribuída entre os diversos proprietários. Pelo contrário, o município apresenta um elevado padrão de concentração da propriedade urbana.

Esse aspecto, em grande medida, é refletido na organização interna da cidade. Se por um lado, existe um controle estrito sobre a oferta de imóveis, onde poucos conseguem direcionar o mercado formal de terras, inclusive elevando os preços, por outro, poucos têm acesso à propriedade em si, dependendo de aluguéis caros, ou mesmo sendo obrigados a ocuparem áreas mais distantes com pouca infraestrutura urbana e ilegais sob o ponto de vista urbanístico.

Mesmo a cidade não apresentando um crescimento econômico acelerado, e conseqüentemente não oferecendo uma gama muito ampla de serviços, o que poderia justificar uma maior produtividade do solo (através das economias de localização), os preços dos aluguéis e dos imóveis são relativamente elevados contribuindo para isso as altas

taxas de crescimento populacional, sua concentração na mão de poucos proprietários e o controle da oferta de terras urbanas pelo Estado.

## **A evolução da ocupação**

Procurando identificar as questões relacionadas à organização e evolução do espaço intra-urbano no Brasil, Gonzales (1985) observa que os problemas urbanos devidos à desqualificação ou à má distribuição do espaço físico das cidades brasileiras manifestam-se através de seu quadro Construído. Segundo ele, para definir aqueles problemas é preciso descobrir as formas e as condições sob as quais este quadro se desenvolve. A análise desse processo de desenvolvimento poderá facilitar sua explicação.

Dessa maneira, analisar a evolução urbana de Palmas e os processos que lhes são determinantes passam a ser fundamentais para explicar seus problemas atuais e futuros.

As primeiras áreas ocupadas em Palmas foram aquelas mais próximas aos prédios públicos, tanto Estaduais como Municipais. Nesse sentido, o palácio do governo, além de ser considerado a referência central do município abrigou ao seu redor, num primeiro momento, as habitações dos funcionários públicos mais graduados e as atividades econômicas iniciais. Essa ocupação se realizou principalmente no sentido Leste, (vide Mapa 2) mais tarde essa região se consolida e passa abrigar as principais áreas comerciais e de prestação de serviços, e próxima a ela as quadras e as habitações mais valorizadas.

Por outro lado, áreas pertencentes à Região Sudeste (ARSE's) também passam a ser ocupadas a partir da localização da sede e dos órgãos municipais recém implantados, determinando um novo eixo de ocupação. Nessas áreas são estabelecidos os funcionários menos graduados, inclusive em lotes de menor tamanho.

Concomitantemente ao desenvolvimento desses dois vetores de ocupação, como já observado, numa área fora do Plano Diretor inicial, ocorre uma concentração de população, composta principalmente pelos construtores da cidade e por levas de imigrantes pobres e descapitalizados, normalmente sem recursos para se fixar nas melhores áreas ou na cidade "formal". Essa concentração passa a ocorrer na área sul do plano diretor, englobando áreas como as Aurenys e Taquaralto. (vide Mapa 2)

Internamente ao Plano Diretor original também ocorrem invasões principalmente no sentido Noroeste (ARNO's) muitos dos

ocupantes dessas áreas são egressos dos alojamentos e invasões iniciais que circundavam as sedes dos governos estadual (Praça dos Girassóis) e municipal (Bosque dos Pioneiros) e que posteriormente foram retirados.<sup>6</sup> Também surgem ocupações em outras áreas isoladas do Plano Diretor, mas que com o passar do tempo foram rápida e duramente retiradas, sendo que as únicas áreas que posteriormente se consolidaram dentro do Plano Diretor a partir das ocupações foram aquelas localizadas nas (ARNO's)<sup>7</sup>. A concentração da população de baixa renda nessa região acabou por caracterizar toda a área, atraindo, inclusive, mais pessoas e fazendo com que a densidade da ocupação se assemelhasse àquelas encontradas na região sul de Palmas. É interessante observar, que o acesso dessa Região às melhores quadras e aos prédios públicos de Palmas é bem melhor do que os observados em áreas como as das Aurenys ou Taquaralto. (vide Mapa 3).

A ocupação das áreas a sudoeste (ARSO's) só começa a ocorrer a partir da segunda metade dos anos 90. Isso vai de acordo com a formação da barragem no rio Tocantins a partir da construção da hidroelétrica Luiz Eduardo Magalhães.

Desde a implantação da cidade já se previa o lago dessa usina e a urbanização de suas margens com equipamentos de lazer e investimentos turísticos, além da ocupação pelas famílias de mais alta renda. Logicamente, todos estes investimentos significam valorização das terras mais próximas ao lago.

O lago da Usina de Lageado iniciou seu enchimento em 2002. Até esse período o processo de ocupação das áreas mais próximas ao reservatório foi relativamente lento intensificando-se com a perspectiva da conclusão das obras de engenharia. Mesmo assim, as primeiras áreas a serem colocadas disponíveis para urbanização e ocupação são aquelas mais distantes da orla. Atualmente, após a instalação da infra-estrutura turística, como a construção de avenidas asfaltadas, inauguração de uma ponte sobre o lago, a implantação de praias artificiais, com calçadões, restaurantes, equipamentos de esporte e lazer, lotes mais próximos ao lago passaram a ser disponibilizados. De qualquer maneira, muitas áreas vazias ainda são reservadas para investimentos futuros ou aguardam maior valorização imobiliária.

---

<sup>6</sup> Esse aspecto pode ser observado principalmente nos mapas relativos aos anos de 91 e 96, onde aparecem quadras ocupadas no primeiro ano e não mais no segundo.

<sup>7</sup> Neste caso vale mencionar o caso da Vila União, uma grande área ocupada por habitações sub-normais na Região das ARNO's

Pode-se observar, que mesmo tendo sido previsto um maior desenvolvimento urbano em direção às áreas oeste e sudoeste, o centro principal de Palmas ainda se concentra próximo ao palácio se estendendo na direção leste. Entre as hipóteses aventadas têm-se os elevados preços das terras próximas a esses investimentos, o baixo adensamento habitacional, até o momento, e a própria concentração histórica do comércio que se consolidou em uma determinada região e criou economias de localização e urbanização.

De acordo com VILLAÇA (1998) a direção e o padrão do crescimento das cidades no Brasil tendem a ser determinado pela combinação das seguintes considerações, especialmente, no que se refere à localização das camadas de mais alta renda:

- Prosseguir a partir de uma determinada localização seguindo uma via.
- Progredir em direção a terrenos altos, livres de inundações e a se espalhar ao longo de praias, rios ou oceanos, onde não haja indústrias.
- A crescer em direção às áreas que apresentam uma região rural livre e aberta, afastando-se de becos e barreiras naturais ou artificiais.
- A crescer em direção às lideranças da comunidade.
- Os escritórios, bancos e lojas puxam os bairros residenciais mais caros.
- A crescer próximo às linhas de transporte mais rápidas.
- O crescimento das áreas de mais alta renda tende a permanecer numa mesma direção, por um longo período de tempo.
- Promotores imobiliários têm a capacidade de desviar a direção da ocupação das áreas residenciais de alta renda.

Várias dessas considerações, quanto à localização das residências mais ricas podem ser observadas em Palmas. Entre elas pode-se destacar, a proximidade com as lideranças da comunidade representada pelo Palácio do governo e a casa do governador, a proximidade com a praia do lago da Usina Hidroelétrica, a proximidade com vias de acesso e ao comércio e serviços e a tendência de permanecer numa mesma região mesmo com a abertura de novas áreas.

Em todo esse processo, um aspecto que chama atenção é quanto à concentração da população no espaço. Como se observa nos mapas, as áreas que abrigam as maiores quantidades de pessoas são exatamente aquelas onde houve ocupações, ou onde estão localizadas as populações de mais baixa renda. Tudo indica que as áreas mais pobres funcionam como verdadeiros “diques” populacionais. Abrigando aqueles que não

tem acesso às terras mais caras, melhor localizadas e com mais infraestrutura.

A pouca oferta e a elevada demanda fazem com que o valor médio da terra permaneça elevado no tempo. Esse aspecto se agrava ao se observar que existe uma grande concentração da propriedade nas mãos de poucas pessoas e empresas e uma forte especulação imobiliária nas melhores áreas, que se dá principalmente através do controle da oferta de imóveis.

A especulação imobiliária é mais visível nas áreas mais consolidadas da cidade, onde encontram-se uma série de lotes e áreas não ocupadas, caracterizando-se como “vazios urbanos”.

Em grande medida, Palmas pode ser considerada uma cidade bastante dispersa no espaço e, relativamente, com uma pequena população. Normalmente, os parâmetros urbanísticos já prevêm baixas densidades, somando-se a esse aspecto o elevado percentual de áreas verdes, e a grande quantidade de quadras já urbanizadas, porém não intensivamente utilizadas.

Analisando a distribuição populacional é interessante observar que as primeiras áreas ocupadas apresentam pouca ou pequena densidade em comparação com áreas mais distantes ao centro urbano, cuja ocupação é mais recente e as densidades são maiores.

## Conclusões

Toda a evolução da ocupação espacial de Palmas, nos últimos anos, tem feito com que a cidade se configure através de um processo de urbanização muito esparsa e desigual. Ao contrário de Brasília, que quando da sua construção ergueu e disponibilizou uma grande quantidade de imóveis habitacionais, garantindo o controle e a ocupação de determinados espaços e com isso mantendo as principais características de seu Plano Piloto, Palmas é ocupada fundamentalmente através dos recursos e investimentos privados. Concomitantemente, o poder público tem sido bastante permissivo no que se refere às formas e ao uso do espaço urbano, garantindo, principalmente a propriedade, fato que é refletido nas expulsões e na segregação das populações de baixa renda e o descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo, mesmo nas áreas correspondentes ao plano diretor inicial.

O fato da cidade ser muito dispersa com baixas concentrações populacionais, também se reflete nos custos de urbanização e transporte. Normalmente, em áreas com baixa densidade a disponibilização de infra estrutura se torna bastante cara o que



também é refletido no preço da terra urbana e no custo de vida da cidade. Por outro lado, o município, já nos primeiros anos de sua fundação apresentou sérios problemas de transporte público. A relação passageiro/Km rodado é muito baixa encarecendo sobremaneira os preços das tarifas dos ônibus coletivos.

O padrão de ocupação do município tem seguido a lógica apresentada em outras metrópoles brasileiras, sendo determinada fundamentalmente pelos setores sociais com maior poder aquisitivo, que também concentram a propriedade dos imóveis urbanos.

A combinação de elevadas taxas de crescimento populacional, a concentração da propriedade nas mãos de poucos, e o controle estrito da oferta de novas áreas por parte do estado tem gerado um forte processo especulativo que impede o acesso a terra e a moradia urbanas de boa qualidade, para grande parte da população que, ao mesmo tempo, se vê obrigada a procurar áreas para satisfazer suas necessidades habitacionais.

Por outro lado, até o momento, grande parte dos investimentos públicos realizados em infra-estrutura social e econômica não foram capazes de atrair os capitais produtivos privados, fazendo com que a economia municipal seja muito dependente dos recursos e salários do setor público. Além disso, boa parte dos lucros e capitais que circulam na cidade têm forte relação com os rendimentos auferidos pelo mercado imobiliário, não sendo, pelo menos num primeiro momento, produtivos. Todos esses fatos acabam por diminuir a atratividade do município no que se refere à chegada de novos contingentes populacionais.

Nesse sentido, deve-se questionar se a cidade num futuro próximo ainda manterá essa mesma lógica econômica e de configuração urbana e, em caso contrário, quais seriam as novas tendências. Considerando-se, ao mesmo tempo, o arrefecimento dos padrões migratórios e a manutenção da concentração fundiária urbana.

### Referência bibliográfica

BAENINGER, R. Redistribuição espacial da população e urbanização: mudanças e tendências recentes In GONÇALVES, M. F. BRANDÃO, Carlos A. e GALVÃO, A. C (Orgs.) **Regiões e Cidades, Cidades nas Regiões: o desafio urbano-regional**, São Paulo, Ed. Unesp, Anpur, 2003.

BECKER, B. K. Cenários de Curto Prazo para o Desenvolvimento da Amazônia. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, Ed. UFRJ, 2000. p.53-87

---

GONZALES, S. F.N. A renda do solo urbano: Hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade In FARRET, R. L (Org.). **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana, São Paulo, Ed. Projeto, 1985.

IBGE, **Censos Demográficos**, 1991, 1996 e 2000, Rio de Janeiro, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS, Cadastro Multifinalitário, Palmas, outubro, 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS, Caderno de Revisão do Plano Diretor, mimeo, Palmas, 2002.

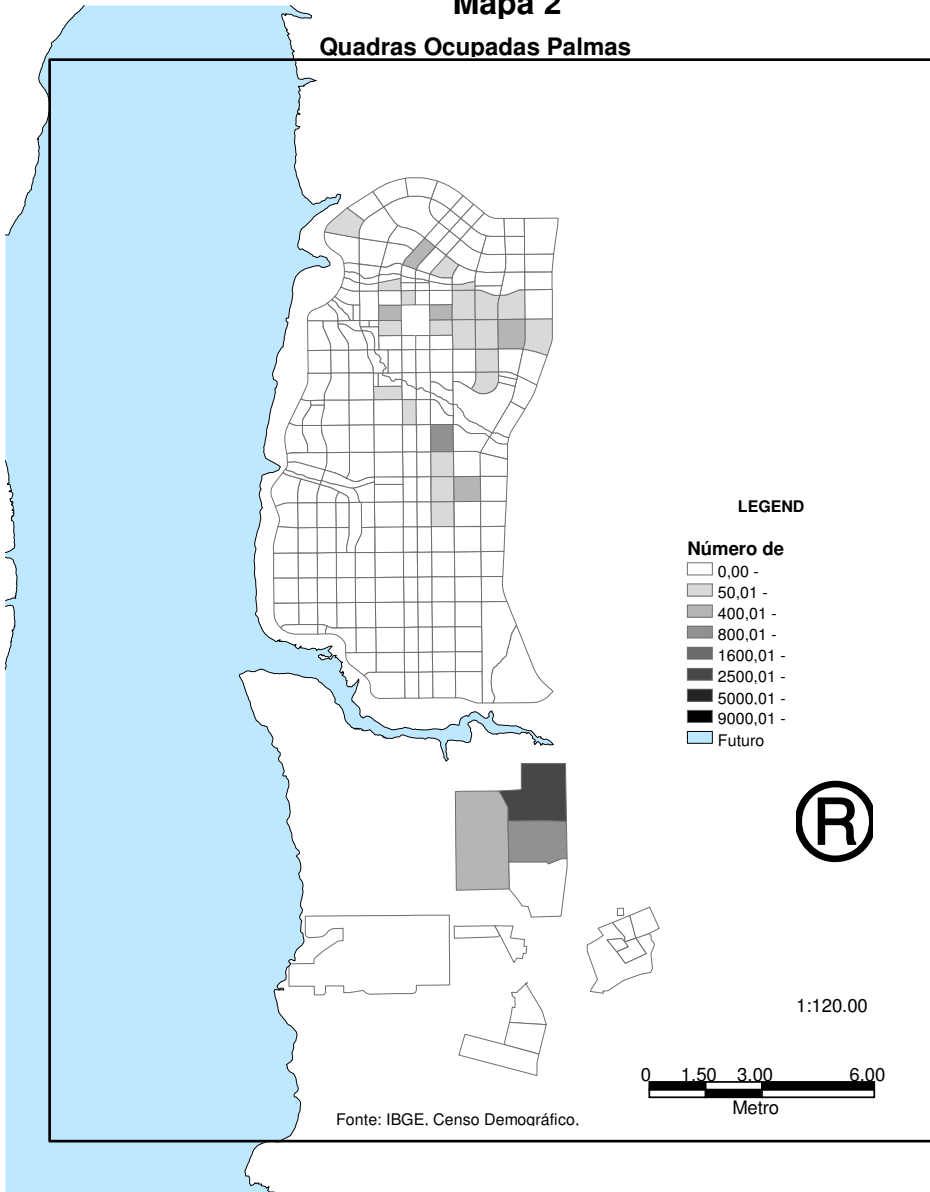
VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**, São Paulo, Studio Nobel, 1998

VELHO, O. G., **Frentes de Expansão e Estrutura Agrária**: Estudo do Processo de Penetração numa Área da Transamazônica São Paulo, 2ª Ed ZAHAR, 1982.

### Anexos

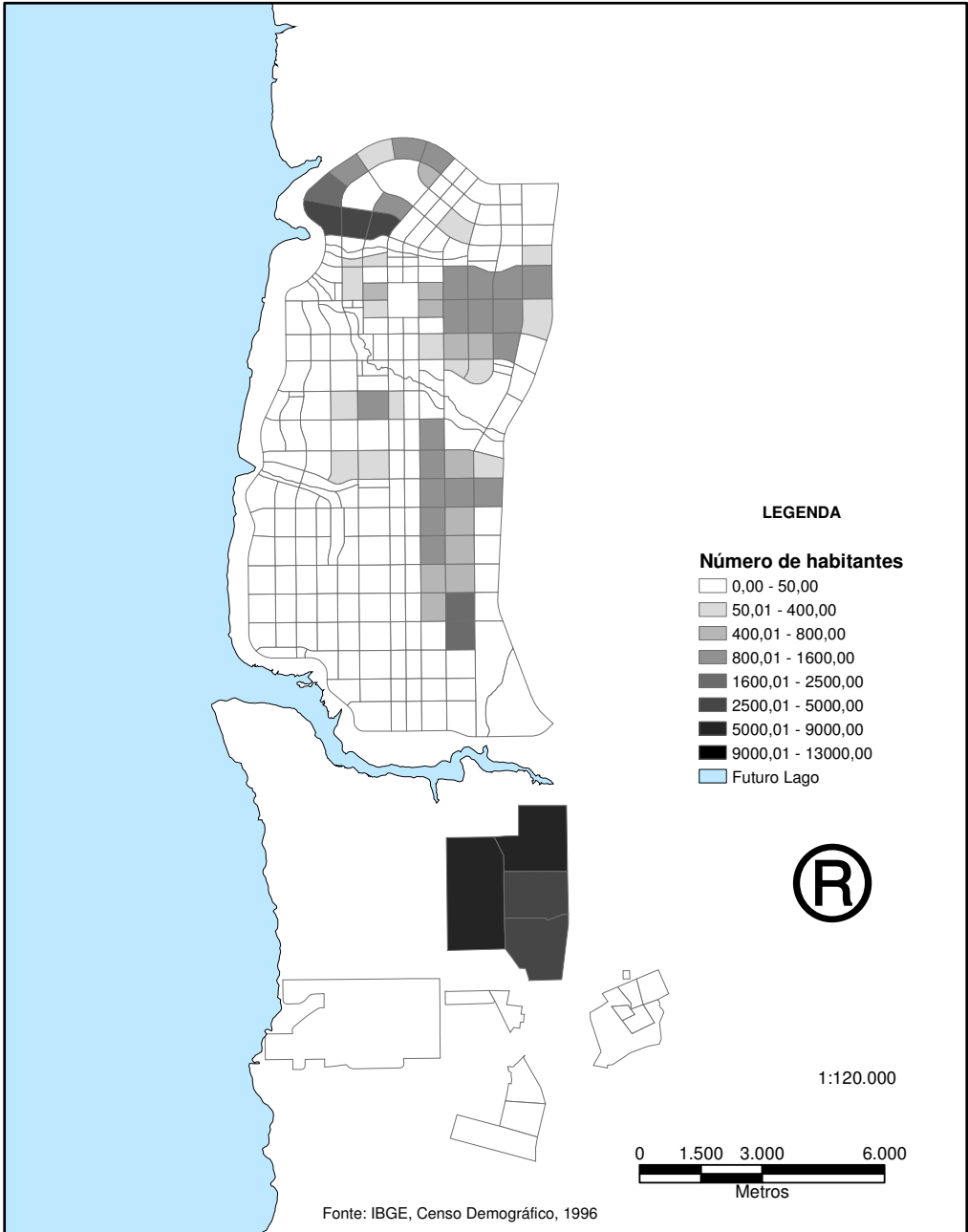
## Mapa 2

### Quadras Ocupadas Palmas



### Mapa 3

#### Quadras Ocupadas Palmas 1996



# Mapa 4

## Quadras Ocupadas Palmas, 2000

